



Municipalidad Distrital
SACHACA

2023
SACHACA
BICENTENARIO
1821- 2021

RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA NRO. 078 -2021-MDS

Sachaca, 05 de Marzo del 2021

VISTOS:

El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS, el Informe N° 010-2021-LCD-ASIST-SGOPHUyC-MDS, el Informe N° 00080-2021-SGOPHUyC-GDUI-MDS de Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro, el Memorándum N° 00025-2021-GM-MDS de Gerencia Municipal, el Informe N° 020-2021-GAJ-MDS de Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 008-2021-GM-MDS de Gerencia Municipal, el Proveído N° 269-2021 del Despacho de Alcaldía, y;

CONSIDERANDO:

Que conforme lo establece el artículo 194° de la Constitución Política del Perú, modificado por las Leyes de Reforma Constitucional N° 27680 y N° 28607, las Municipalidades Provinciales y Distritales son los órganos de gobierno local y tienen autonomía política, económica y administrativa en los asuntos de su competencia; en este sentido, el artículo II del Título Preliminar de la Ley N° 27972 - Ley Orgánica de Municipalidades, establece que la autonomía que la Constitución Política del Perú otorga a las municipalidades radica en la facultad de ejercer actos de gobierno, administrativos y de administración, con sujeción al ordenamiento jurídico.

Que, mediante el Informe N° 020-2021-GAJ-MDS Gerencia de Asesoría Jurídica señala que el artículo II del Título Preliminar del TUO de la Ley N° 27444 (LPAG), establece que dicha norma "contiene normas comunes para las actuaciones de la función administrativa del Estado y, regula todos los procedimientos administrativos desarrollados en las entidades, incluyendo los procedimientos especiales". Mientras que el artículo III del Título Preliminar de la LPAG, señala que es finalidad de dicha norma "establecer el régimen jurídico aplicable para que la actuación de la Administración Pública sirva a la protección del interés general, garantizando los derechos e intereses de los administrados y con sujeción al ordenamiento constitucional y jurídico en general". La doctrina es uniforme al señalar que en el derecho administrativo, para referirse a la firmeza de las decisiones definitivas de la autoridad administrativa se utiliza el término "cosa decidida" o "cosa firme", por analogía con la cosa juzgada propia del ámbito procesal. Ahora bien, en sede administrativa se dice que un acto ha adquirido firmeza, cuando contra dicho acto no procede recurso administrativo alguno, ni tampoco procede la interposición de una demanda contencioso administrativa. **Pero a diferencia de la autoridad de cosa juzgada que es inimpugnable e inmodificable, los actos administrativos aun cuando sean firmes, siempre podrán ser modificados o revocados en sede de la autoridad administrativa.** Es tan cierto que la cosa decidida no es inmutable ni inimpugnable que la propia LPAG prevé mecanismos para alterar la firmeza de los actos administrativos. Dichos mecanismos son la nulidad de oficio, la revocación y el ejercicio del derecho constitucional de petición (Morón Urbina Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Tomo II, Gaceta Jurídica, 2019, pág. 227-229). El artículo 213 del TUO de la LPAG, regula la Nulidad de oficio, en los siguientes términos: 213.1 En cualquiera de los casos enumerados en el Artículo 10, puede declararse de oficio la nulidad de los actos administrativos, aun cuando hayan quedado firmes, siempre que agraven el interés público o lesionen derechos fundamentales. 213.2 La nulidad de oficio solo puede ser declarada por el funcionario jerárquico superior al que expidió el acto que se invalida. Si se tratara de un acto emitido por una autoridad que no está sometida a subordinación jerárquica, la nulidad es declarada por resolución del mismo funcionario. Además de declarar la nulidad, la autoridad puede resolver sobre el fondo del asunto de contarse con los elementos suficientes para ello. En este caso, este extremo sólo puede ser objeto de reconsideración. Cuando no sea posible pronunciarse sobre el fondo del asunto, se dispone la reposición del procedimiento al momento en que el vicio se produjo. En caso de declaración de nulidad de oficio de un acto administrativo favorable al administrado, la autoridad, previamente al pronunciamiento, le corre traslado, otorgándole un plazo no menor de cinco

(5) días para ejercer su derecho de defensa. 213.3. La facultad para declarar la nulidad de oficio de los actos administrativos prescribe en el plazo de dos (2) años, contado a partir de la fecha en que hayan quedado consentidos, o contado a partir de la notificación a la autoridad administrativa de la sentencia penal condenatoria firme, en lo referido a la nulidad de los actos previstos en el numeral 4 del artículo 10. (...) En esa perspectiva, son condiciones para que se configure la nulidad de oficio las siguientes:

1. Que el acto haya sido emitido, aun cuando sea firme. 2. La causa de la invalidación es que el acto administrativo sea contrario a derecho por acción de la propia administración pública o por acción del administrado, por lo que debe encontrarse en alguna de las causales del artículo 10 del TUO de la LPAG. (Morón Urbina Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Tomo II, Gaceta Jurídica, 2019, pág. 156) (Mismo artículo de la LPAG). 3. Que su subsistencia agrave el interés público o lesione derechos fundamentales, es la exigencia de motivación del acto anulatorio, que tiende a evitar que esta medida se torne indebidamente contra los derechos e intereses de los administrados. No se trata solamente de que el acto sea ilegal, sino que en el caso concreto debe tener un plus, esto es, que su vigencia conlleve por sus efectos agravio al interés público. Por ejemplo afectar al erario estatal, al patrimonio público, al medio ambiente, etc. En caso existir un acto administrativo ilegal, pero que no conlleve agravio al interés público, no podrá ser objeto de nulidad de oficio. (Morón Urbina Juan Carlos, Comentarios a la Ley del Procedimiento Administrativo General Tomo II, Gaceta Jurídica, 2019, pág. 158). Según el artículo 10 de la LPAG, son vicios del acto administrativo, que causan su nulidad de pleno derecho, los siguientes: 1). La contravención a la Constitución, a las leyes o a las normas reglamentarias, 2). El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, salvo que se presente alguno de los supuestos de conservación del acto a que se refiere el artículo 14. 3). Los actos expresos o los que resulten como consecuencia de la aprobación automática o por silencio administrativo positivo, por los que se adquiere facultades, o derechos, cuando son contrarios al ordenamiento jurídico, o cuando no se cumplen con los requisitos, documentación o tramites esenciales para su adquisición. 4). Los actos administrativos que sean constitutivos de infracción penal, o que se dicten como consecuencia de la misma. Ahora bien, de acuerdo a lo dispuesto por la Gerencia Municipal en su Memorándum N° 00025-2021-GM-MDS, corresponde efectuar el análisis legal en relación al mérito que existiría o no para declarar la nulidad de oficio de (i) el certificado de parámetros urbanísticos N° 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS y (ii) del silencio administrativo positivo respecto de la solicitud de aprobación del ante proyecto en consulta modalidad "C" signado con Registro de Trámite Documentario N° 3762-2020 de fecha 11 de septiembre del 2020. **EN CUANTO A LA POSIBLE NULIDAD DEL CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS N° 025-**





Municipalidad Distrital
SACHACA

122
SACHACA
BICENTENARIO
1821- 2021

2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS DE FECHA 04 DE SETIEMBRE DEL 2020. Gerencia de Asesoría Jurídica señala que en principio, el documento denominado "Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS de fecha 04 de setiembre del 2020 señala lo siguiente:

"AREA TERRITORIAL AREA DE ACTUACION URBANISTICA	3940.05 m2 Departamento Provincia Distrito Predio	Arequipa Arequipa Sachaca La Siles y Vargas Av. Fernandini
Zonificación	Zona Residencial de Baja Densidad (RDB)	
Usos	Unifamiliar	
Densidad Neta	de 250 hab/ha	
Lote Mínimo	200.00 m2	
Frente Mínimo	10.00 m	
Altura de Edificación	3 pisos	
Area libre	35%	
Usos	Multifamiliar	
Densidad Neta	de 1250 hab/ha	
Lote Mínimo	600.00 m2	
Frente Mínimo	18.00 m	
Altura de Edificación	3 pisos + Azotea	
Área libre	30%	
Usos	Conjunto Residencial	
Densidad Neta	de 1850 hab/ha	
Lote Mínimo	600.00 m2	
Frente Mínimo	18.00 m	
Altura de Edificación	5 pisos + Azotea	
Área libre	40%	

OBSERVACIONES.

La presente Certificación se realiza en función de la Ordenanza Municipal No. 961 de fecha 03 de febrero del 2016 correspondiente al Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 y modificada según Ordenanza Municipal No. 975 de fecha 06 de mayo del 2016. Visto expediente No. 2283-2020 se otorga el presente Certificado en función al D.S. No.022-2016-VIVIENDA, Decreto Supremo que el Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible. Conforme lo establecido mediante Resolución Gerencial No. 054-2020-MDS...

OTROS PARTICULARES

Expediente No. 2346-2020, 2545-2020

FECHA

4 de setiembre del 2020

TERMINO DE VIGENCIA

4 de setiembre del 2023"

Que, prosigue Gerencia de Asesoría Jurídica, el Informe N° 010-2021-LCD-ASIST-SGOPHUyC-MDS de fecha 26 de enero del 2021 señala que el Certificado de Parámetros Urbanísticos, habría incurrido en las siguientes irregularidades: 1. El uso del suelo del predio La Siles y Vargas pasó de rústico a urbano a partir del proceso de prescripción adquisitiva y no en virtud de un procedimiento de habilitación urbana como lo señala la norma (Ley N° 29090) Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificación. 2. Efectuado el análisis técnico de la documentación que dio mérito al Certificado de Parámetros Urbanísticos No. 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS de fecha 04 de setiembre del 2020 se tiene que: 2.1 El propietario del predio señala en su Expediente N° 2346-2020 (09 de julio del 2020) que la Municipalidad de Sachaca debe aplicar el nuevo cuadro de zonificación residencial que ordena el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, a través del cual al predio se le permitirá ejecutar y/o proyectar un conjunto residencial y/o proyecto multifamiliar de 5 niveles. 2.2 La Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro señala que, estando a lo determinado por el Plan de Desarrollo Metropolitano vigente, al predio "La Siles y Vargas"- Av. Fernandini le corresponde la zonificación RDB Zona Residencial de Baja Densidad , cuya definición es : "uso identificado con las viviendas o residenciales tratadas en forma individual que permiten la obtención de baja concentración poblacional, a través de viviendas unifamiliares."

Zona Residencial Densidad Baja RDB		
Unifamiliar	Densidad Neta	Hasta 165 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m2
	Frente mínimo	12.00 ml
	Altura de Edificación	2 pisos
	Coefficiente de edificación	1.20



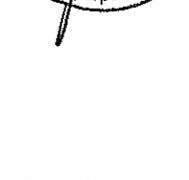
2.3 No obstante ello, se ha emitido el Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 025-2020-SGOPHUYC-GDUI-MDS de fecha 04 de setiembre del 2020 bajo los alcances de la norma contenida en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA y según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo 02:

ANEXO N° 2

CUADRO N° 1: ZONIFICACIÓN RESIDENCIAL

ZONIFICACIÓN	USOS ⁰¹	DENSIDAD NETA MÁXIMA Hab./Has.	LOTE MÍNIMO NORMATIVO (m2)	FRONTE MÍNIMO DE LOTE NORMATIVO (m)	MÁXIMA ALTURA DE EDIFICACIÓN (Pisos)	ÁREA LIBRE MÍNIMA (%)
RESIDENCIAL DENSIDAD BAJA RDB ⁰²	UNIFAMILIAR	250	200	10	3	35
			1000	15		
	MULTIFAMILIAR	1250	600	18	3 + Azotea	30
	CONJUNTO RESIDENCIAL	1850	600	18	5 + Azotea	40

2.4 Por lo tanto, concluye el Informe N° 010-2021-LCD-ASIT-SGOPHUYC-MDS que el Certificado de Parámetros Urbanísticos no fue dado en mérito a la zonificación vigente y aprobado por la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanza No. 961, lo que acarrearía su nulidad de oficio. 2.5 Además, señala el Informe que el PDAM 2002-2015 (el Plan Director de Arequipa Metropolitana 2002-2015) establece para dicho predio la Zonificación "RP" – Reserva Paisajista y según la adecuación correspondería la zonificación como AA (Área Agrícola) SUELO NO URBANIZABLE NI EDIFICABLE, por lo tanto en aplicación de la Sentencia de Vista N° 183-2019 expedida por la Primera Sala de Apelaciones de la Corte Superior de Justicia de Arequipa Expediente N° 4576-2017-9-0401-JR-PE-01 resulta improcedente la emisión de cualquier documento que genere derechos y/o expectativas a los propietarios dado que sobre dicho sector se halla vigente la suspensión de cualquier acto administrativo. **SUPUESTOS DE NULIDAD EN LOS QUE SE HABRÍA INCURRIDO EN LA EMISIÓN DEL CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS No.025-2020-SGOPHUYC-GDUI-MDS.** Con este fin, es necesario tener presente que: **EL PLAN DIRECTOR DE AREQUIPA METROPOLITANA 2002-2015** fue aprobado por Ordenanza Municipal N° 160 de fecha 14 de noviembre del 2002 cuya adecuación al Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano (aprobado por D.S. 027-2003-VIVIENDA) fue aprobada por Ordenanza Municipal N° 495. **EL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA 2016-2025.** Fue aprobado mediante Ordenanza Municipal N° 961 de fecha 03 de febrero del 2016. **DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA 2016-2025 (en adelante PDM 2016-2025).** El PDM 2016-2025 fue aprobado por Ordenanza Municipal N° 961 de fecha 03 de febrero de 2016, dicha norma señala que se aprueba el Plan, de acuerdo a los siguientes componentes técnicos que lo conforman: 1) MEMORIA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO DE AREQUIPA 2016-2025; 2) PLANOS; y, 3) REGLAMENTACION. La Ordenanza Municipal No. 961, así mismo, entre otros, señala: **DISPOSICIONES FINALES. ... SEGUNDA.-** La presente Ordenanza deroga las Ordenanzas Municipales: Ordenanza Municipal No. 906, del 31 de diciembre del 2014, Ordenanza Municipal No. 495 del 14 de noviembre 2007, Ordenanza Municipal No. 160 del 14 de noviembre 2002; y, otras que se opongan a la presente. **TERCERA.-** Los aspectos no contemplados en el presente plan y su reglamento serán resueltos mediante Ordenanza Municipal aprobada por el Concejo Municipal de Arequipa, a propuesta del Instituto Municipal de Planeamiento –IMPLA. **OCTAVA.-** El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 y su Reglamento prevalece respecto a cualquier norma, regional o distrital; y, solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanza Municipal siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 49, Capítulo XIII del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado con D.S. 004-2011-VIVIENDA. (Subrayado es nuestro). **EL REGLAMENTO DEL PLAN** señala en su Título Preliminar, entre otros, lo siguiente: **6.DOCUMENTOS.** Los documentos que integran el presente Plan constituyen una unidad cuyas determinaciones se interpretarán y aplicarán procurando la coherencia entre sus contenidos y de conformidad con los lineamientos y objetivos expuestos en el mismo. a) Memoria... b) Los Planos del PDM Arequipa, señalan y delimitan las propuestas de intervención, la zonificación establecida y los distintos sistemas de ordenación. Su contenido en cuanto a grafismos se refiere, prevalece sobre cualquier otro documento del Plan. c) El Reglamento del Plan regula el sentido en que deben aplicarse, desarrollarse, complementarse o modificarse las determinaciones del Plan y establece el significado y carácter de las determinaciones expresadas en los Planos del PDM Arequipa. Su contenido prevalece sobre el de cualquier otro documento del Plan, a excepción de las determinaciones espaciales de los Planos del PDM Arequipa. **8. APLICACION DEL PDM.** Todas las municipalidades comprendidas dentro del ámbito de Arequipa Metropolitana, tienen la obligación de cumplir el presente reglamento en sus acciones de control y promoción del desarrollo urbano, protección del patrimonio físico cultural, natural y de áreas no urbanizables. **10.PREVALENCIA DEL PLAN DE DESARROLLO METROPOLITANO.** El Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa y su Reglamento prevalece respecto a cualquier norma urbanística de carácter nacional, sectorial regional o distrital; y, solamente podrá ser modificado por el Concejo Municipal de la Municipalidad Provincial de Arequipa mediante Ordenanza Municipal siguiendo los procedimientos establecidos en el Artículo 49, Capítulo XIII del Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Urbano aprobado con D.S. 004-2011-VIVIENDA. De otro lado, es pertinente mencionar que mediante Oficio N° 721-2019-





VIVIENDA/VMVU-DGPRVU de fecha 18 de julio del 2019 el Director General de Políticas y Regulación en Vivienda y Urbanismo del Ministerio de Vivienda hizo conocer a la Municipalidad Distrital de Sachaca el Informe Técnico Legal N° 66-2019-VIVIENDA/VMVU-DGPRVU-DUDU-Ipg-vmz que hace suyo por encontrarlo conforme ; y, que, absolviendo las consultas realizadas por la Municipalidad señaló, entre otros: "2.8 Sobre la consulta del literal h) de acuerdo a lo establecido en el D.S. No. 022-2016-VIVIENDA, existe un plazo de dos años para que los gobiernos locales adecuen sus Planes de Desarrollo a dicha norma. ¿Qué sucede si es que el gobierno local no cumplió con adecuar su normativa urbanística? ¿Son aplicables los parámetros establecidos en el D.S. No.022-2016-VIVIENDA? El Reglamento de Acondicionamiento Territorial y Desarrollo Sostenible – RATDUS, aprobado mediante Decreto Supremo No. 022-2016-VIVIENDA, establece a través de su artículo 2, que los procedimientos que se desarrollan en el Reglamento son de aplicación obligatoria a los Gobiernos Locales a nivel nacional. Asimismo establece en su artículo 3, que los Gobiernos Locales tiene la función de planificar el desarrollo integral de sus circunscripciones en concordancia con los planes y políticas nacionales, sectoriales y regionales. En este sentido, el Anexo No. 2, Cuadro No.1 del RATUS referido a la Zonificación Residencial , si bien establece los parámetros por tipo de zonificación , indicando una densidad y una altura máxima, se trata de rangos referenciales máximos y mínimos, y estos se encuentran siempre condicionados a la realidad y limitantes de cada centro poblado del país, los cuales son sustentados técnicamente en un Plan de Desarrollo Urbano y/o en el caso de Arequipa, a la actualización que realice el IMPLA del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa vigente y a fin de establecer los parámetros urbanísticos que más se adecuen a su realidad y que respondan a un estudio técnico y diagnóstico y a la prospectiva de su crecimiento urbano acorde con el Desarrollo Urbano Sostenible, en consecuencia sólo es aplicable si es acogido en el Plan de Desarrollo Metropolitano y si responde a una sustentación técnica de la realidad urbanística de Arequipa." En lo que respecta a la Sentencia de Vista N° 183-2018 –Resolución N° 24-2019 expedida por la Primera Sala Penal de Apelaciones en el Expediente N.04576-2017-97-0401-JR-PE-01.Señala el Informe No. 010-2021-LCD-ASIST-SGOPHUyC-MDS que de acuerdo a tal Sentencia de Vista el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025 se encuentra suspendido, al disponer: "5. INTEGRAMOS la sentencia de fecha ocho de marzo de marzo del año dos mil diecinueve , en el sentido que DISPONEMOS LA SUSPENSION de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa, 2016-2025, aprobado por ordenanza municipal 961, en relación a los siguientes puntos:(...)-La aprobación de planes específicos y habitacionales urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015 aprobado por OM 160 y adecuad por la OM 495-2007". El Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS de fecha 04 de setiembre del 2020 habría sido emitido en contravención de las siguientes normas y conforme a los supuestos que se detalla: a) El uso del suelo del predio La Siles y Vargas pasó de rústico a urbano a partir del proceso de prescripción y no en virtud de un procedimiento de habilitación urbana como lo señala la norma (Ley N° 29090) Ley de Regulación de Habilitaciones Urbanas y Edificación. En efecto, el artículo 3° del TUO de la Ley N° 29090 señala que la Habilitación Urbana es el proceso de convertir un terreno rústico o eriazos en urbano, mediante la ejecución de obras de accesibilidad de distribución de agua y recolección de desagüe, de distribución de energía e iluminación pública.... ; en tanto, en su artículo 14° el mismo TUO señala que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios es el documento que emite una Municipalidad Distrital o Provincial, donde se especifican los parámetros de diseño que regulan el proceso de edificación sobre un predio urbano. De modo tal que, encontramos que un Certificado de Parámetros Urbanísticos refiere por norma a un terreno urbano, esto es, a un terreno que si fue rústico debió pasar a la condición de urbano , previo procedimiento de habilitación urbana; lo que en este caso, no habría ocurrido, de acuerdo a los antecedentes ya mencionados. b) En lo que respecta a que se ha emitido el Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS de fecha 04 de setiembre del 2020 bajo los alcances de la norma contenida en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA y según lo señalado en los Cuadros Resumen de Zonificación del Anexo 02, y no conforme a lo establecido en el Plan de Desarrollo Metropolitano 2016-2025, encontramos que en este supuesto, se habría infringido la Ordenanza Municipal N° 961 (norma con rango de ley) de fecha 03 de febrero del 2016, pues dicho Plan determina para el predio que nos ocupa la zonificación de RDB Zona Residencial de Baja Densidad y para tal zonificación le corresponde los aspectos señalados en el cuadro siguiente:

Zona Residencial Densidad Baja RDB		
Unifamiliar	Densidad Neta	Hasta 165 hab/ha
	Lote mínimo	300.00 m2
	Frente mínimo	12.00 ml
	Altura de Edificación	2 pisos
	Coefficiente de edificación	1.20

No obstante ello, en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS se ha emitido bajo los aspectos y alcances contemplados en el D.S. N° 022-2016-VIVIENDA, De modo tal, que reiteramos, se habría infringido la Ordenanza Municipal N° 961 que aprueba el Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa 2016-2025. En este punto, debemos recalcar que, tal como lo señala el Director General de Políticas y Regulación de Vivienda en Urbanismo del Ministerio de Vivienda con referencia el Informe Técnico Legal No. 066-2019-VIVIENDA/VMU-DGPRVU-DUDU, "...En este sentido, el Anexo No. 2, Cuadro No.1 del RATUS referido a la Zonificación Residencial , si bien establece los parámetros por tipo de zonificación , indicando una densidad y una altura máxima, se trata de rangos referenciales máximos y mínimos, y estos se encuentran siempre condicionados a la realidad y limitantes de cada centro poblado del país, los cuales son sustentados técnicamente en un Plan de Desarrollo Urbano y/o en el caso de Arequipa, a la actualización que realice el IMPLA del Plan de Desarrollo Metropolitano de Arequipa vigente y a fin de establecer los parámetros urbanísticos que más se adecuen a su realidad y que respondan a un estudio técnico y diagnóstico y a la prospectiva de su crecimiento urbano acorde con el Desarrollo Urbano Sostenible, en consecuencia sólo es aplicable si es acogido en el Plan de Desarrollo Metropolitano y si responde a una sustentación técnica de la realidad urbanística de Arequipa." En consecuencia el Certificado de Parámetros Urbanísticos N° 025-2020-SGOPHUyC-GDUI-MDS de





fecha 04 de setiembre del 2020 habría incurrido en las siguientes causales de nulidad contempladas en el artículo 10 del TUO de la Ley 27444: 1) La Contravención a la Constitución , a las leyes o a las normas reglamentarias ; y,2) El defecto o la omisión de alguno de sus requisitos de validez, en este caso se trata de un vicio en el objeto o contenido, configurándose la transgresión de las normas jurídicas. En cuanto a lo ordenando mediante Sentencia de Vista N° 183-2018 –Resolución No.24-2019 expedida por la Primera Sala Penal de Apelaciones en el Expediente N.04576-2017-97-0401-JR-PE-01, debe considerarse que tal Resolución Judicial firme dispone, entre otros: 5. INTEGRAMOS la sentencia de fecha ocho de marzo de marzo del año dos mil diecinueve , en el sentido que DISPONEMOS LA SUSPENSIÓN de todo acto administrativo que implique la ejecución del Plan Metropolitano de Arequipa, 2016-2025, aprobado por ordenanza municipal 961, en relación a los siguientes puntos:(...)-La aprobación de planes específicos y habitacionales urbanas sobre predios que tenían zonificación agrícola y zonificación paisajista en el anterior PDM 2002-2015 aprobado por OM 160 y adecuad por la OM 495-2007. Por lo que la expedición del Certificado tantas veces mencionado habría incurrido también en el supuesto de nulidad contemplado en el artículo 10°, numeral 1 del TUO de la Ley N° 27444 al contravenir la Constitución Política del Perú que señala en su artículo 139 numeral 2: "Ninguna autoridad puede avocarse a causas pendientes ante el órgano jurisdiccional ni interferir en el ejercicio de sus funciones. Tampoco puede dejar sin efecto resoluciones que han pasado en autoridad de cosa juzgada, ni cortar procedimientos en trámite ni modificar sentencias ni retardar su ejecución." Y la contravención a la Ley, en tanto la Ley Orgánica del Poder Judicial (TUO aprobado por D.S. 013-2008-JUS) señala en su artículo 4°: " toda persona y autoridad está obligada a acatar y dar cumplimiento a las decisiones judiciales o de índole administrativa, emanadas de autoridad judicial competente, en sus propios términos, sin poder calificar su contenido o sus fundamentos, restringir sus efectos o interpretar sus alcances, bajo la responsabilidad civil, penal o administrativa que la ley señala"... "No se puede dejar sin efecto resoluciones judiciales con autoridad de cosa juzgada, ni modificar su contenido, ni retardar su ejecución, ni cortar procedimientos en trámite, bajo la responsabilidad política, administrativa, civil y penal que la ley determine en cada caso..." **DEL INTERES PUBLICO.-** La Sentencia del Tribunal Constitucional N° 0090-2004-AA/TC ha señalado que:" 11. El interés público tiene que ver con aquello que beneficia a todos; por ende, es sinónimo y equivalente al interés general de la comunidad. Su satisfacción constituye uno de los fines del Estado y justifica la existencia de la organización administrativa...La administración estatal, constituida por órganos jerárquicamente ordenados, asume el cumplimiento de los fines del Estado teniendo en cuenta la pronta y eficaz satisfacción del interés público...El interés se expresa confluyentemente como el valor que una cosa posee en sí misma y como la consecuencia de la inclinación colectiva hacia algo que resulta atractivo, apreciable y útil. De allí que Fernando Sainz Moreno [“Reducción de la discrecionalidad: el interés público como concepto jurídico”, Revista española de Derecho Administrativo, disco compacto, Madrid, Civitas Ediciones, Revista N. ° 008, enero - marzo de 1976] plantee que la noción interés público se entienda como expresiones del valor público que en sí mismo tienen ciertas cosas; o bien como expresión de aquello que únicamente interesa al público." Así pues, entendemos que con la expedición del Certificado materia del presente se habrían infringido normas urbanísticas que son de orden público, primando el interés público en su observancia. En este punto, debemos recalcar que conforme al artículo 6° del TUO de la Ley N° 29090, las normas urbanísticas constituyen documentos de interés público, cuya finalidad es la promoción del desarrollo ordenado de las ciudades. Habiendo advertido posibles causales de nulidad en el Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 025-2020-SGOPHUYC-GDUI-MDS, a efectos de iniciar el procedimiento de nulidad de oficio, si así lo determina el Despacho de Alcaldía, corresponde se emita la Resolución de Alcaldía que da inicio a este procedimiento , debiendo notificar dicha Resolución a los solicitantes del Certificado, John Michael Mesías Romero y Rocío Lorena Santa Cruz López, otorgándole cinco días hábiles desde la recepción de la comunicación para que presente las alegaciones que a su defensa le sean convenientes. Así mismo, siendo que el Certificado de Parámetros Urbanísticos y edificatorios N° 025-2020-SGOPHUYC-GDUI-MDS es utilizado en el expediente de Registro N° 3762 mediante el cual Living Negocios Inmobiliarios SAC representado por su Gerente Luis Alberto Delgado Arrospide solicitaron: Aprobación de Proyecto con Evaluación Previa del terreno ubicado en el distrito de Sachaca denominado Predio La Siles y Vargas con un área de 3,940.05 e inscrito en la Partida Electrónica 11412372, corresponde que se notifique a tal persona jurídica con la Resolución de inicio de procedimiento de nulidad de oficio , de emitirse. Estando a lo expuesto, Gerencia de Asesoría Jurídica es de opinión que se emita Resolución de Alcaldía que resuelva: Dar Inicio al procedimiento administrativo de nulidad de oficio del Certificado de Parámetros Urbanísticos y Edificatorios N° 025-2020-SGOPHUYC-GDUI-MDS de fecha 04 de setiembre del 2020, disponiendo se notifique a John Michael Mesías Romero y Rocío Lorena Santa Cruz López, a quienes se les otorga el plazo de cinco días para que ejerzan su derecho de defensa en relación a los argumentos en que se sustenta el inicio del procedimiento administrativo de nulidad de oficio, disponer que se notifique a Living Negocios Inmobiliarios SAC la mencionada Resolución, otorgándole igualmente cinco días para que ejerzan su derecho de defensa en relación a los argumentos en que se sustenta el inicio del procedimiento administrativo de nulidad de oficio. Estando a las facultades conferidas por la Constitución Política del Perú, la Ley Orgánica de Municipalidades N° 27972 y a la parte considerativa de la presente.

SE RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO: DAR INICIO AL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE NULIDAD DE OFICIO DEL CERTIFICADO DE PARÁMETROS URBANÍSTICOS Y EDIFICATORIOS N° 025-2020-SGOPHUYC-GDUI-MDS DE FECHA 04 DE SEPTIEMBRE DEL 2020, DISPONIENDO QUE SE NOTIFIQUE A DON JOHN MICHAEL MESÍAS ROMERO Y A DOÑA ROCÍO LORENA SANTA CRUZ LÓPEZ, A QUIENES SE LES OTORGA EL PLAZO DE CINCO DÍAS PARA QUE EJERZAN SU DERECHO DE DEFENSA EN RELACIÓN A LOS ARGUMENTOS EN QUE SE SUSTENTA EL INICIO DEL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO DE NULIDAD DE OFICIO, ELLO POR LAS CONSIDERACIONES EXPUESTAS EN LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA.





Municipalidad Distrital
SACHACA

128

200
SACHACA
BICENTENARIO
1821-2021

ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR LA PRESENTE RESOLUCIÓN DE ALCALDÍA A LIVING NEGOCIOS INMOBILIARIOS SAC, otorgándole igualmente el plazo de cinco días para que ejerzan su derecho de defensa en relación a los argumentos en que se sustenta el inicio del procedimiento administrativo de nulidad de oficio.

ARTICULO TERCERO: PONGASE A CONOCIMIENTO de don John Michael Mesías Romero, de doña Rocío Lorena Santa Cruz López, de Living Negocios Inmobiliarios SAC, Gerencia Municipal, Gerencia de Desarrollo Urbano e Infraestructura, Gerencia de Asesoría Jurídica y de Sub Gerencia de Obras Privadas, Habilitaciones Urbanas y Catastro.

REGÍSTRESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA

Abog. César Eliás Moscoso Rojas
Secretario General

MUNICIPALIDAD DISTRITAL DE SACHACA

Sr. Emilio Díaz Pinto
ALCALDE